

Ипотечная сделка

ИПОТЕКА — залог имущества

Предметом ипотеки является недвижимое имущество.

Ипотечный кредит — это кредит на любые нужды, по которому обеспечением обязательств заемщика перед кредитором является залог недвижимости (ипотека)

ПОНЯТИЕ ИПОТЕЧНОЙ СДЕЛКИ



- «Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей»
- Под ипотечной сделкой следует понимать действия сторон по приобретению объекта недвижимости с использованием средств, предоставленных покупателю в качестве ипотечного кредита.

ИПОТЕЧНАЯ СДЕЛКА:

- Совершается в письменной форме
- Подлежит обязательной
регистрации

Разновидности ипотеки

- **ИПОТЕКА В СИЛУ ЗАКОНА** – возникает одновременно с переходом права собственности на объект недвижимости.
- **ИПОТЕКА В СИЛУ ДОГОВОРА** – возникает на основании Договора об ипотеки (на имеющий в собственности объект недвижимости).

УЧАСТНИКИ СДЕЛКИ И ИХ РОЛЬ



БАНК

Кредитный



Брокер



покупателя

Риэлтор



продавца

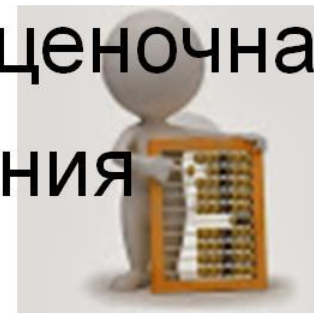
Страховая

Компания



Оценочная

Компания



УЧАСТНИКИ СДЕЛКИ И ИХ РОЛЬ



- **Банк** - устанавливает требования к заемщику, предмету залога и технологии проведения сделки. Также устанавливает перечень страховых и оценочных компаний, с которыми заемщик или брокер осуществляет взаимодействие на этапе подготовки сделки.
- **Страховая компания** - проводит андеррайтинг предмета залога и принимает решение о готовности страховать риски, указанные банком.

УЧАСТНИКИ СДЕЛКИ И ИХ РОЛЬ



- **Оценочная компания** - оценивает рыночную стоимость и следовательно, степень текущей ликвидности залога.
- **Риэлтор продавца** (при наличии) – участвует в сборе необходимых документов по объекту недвижимости.
- **Риэлтор покупателя** (при наличии) – представляет интересы заемщика при организации сделки, организует передачу средств при резервировании объекта (аванс или задаток) и оформляет предварительный договор с условиями возврата этих средств при отказе от сделки и т.п.

УЧАСТНИКИ СДЕЛКИ И ИХ РОЛЬ



- **Ипотечный брокер** – связующее звено между участниками сделки представляет интересы заемщика при организации сделки, как правило во всех инстанциях. Комплектует пакеты необходимых документов, передает их по назначению, отслеживает соблюдение сроков рассмотрения этих документов. Его задача – информационное сопровождение ипотечной сделки, которое включает в себя:
 - Разъяснения клиенту и его риэлтору требований банка и страховой компании к предмету залога, а также к требованиям банка к технологии проведения сделки.
 - Разъяснения клиенту расходов, предстоящих на сделки и процедуры самой сделки.



Условия получения ипотечного кредита

Основные параметры и
требования

Условия кредитования

- Срок кредита: от 1 года до 30 лет
- Ставка по кредиту:
 - на первичном рынке - от 7,4 % годовых
 - на вторичном рынке жилья - от 8,5%
- Первоначальный взнос:
 - Минимум 5-10 % (чаще 15-20%) от стоимости квартиры
 - Жилищный сертификат («Молодая семья», работникам Бюджетной сферы, Молодым учителям, МСК и т.п.)

Требования к заемщику

- **Возраст:** от 18 до 85 лет (на момент окончания кредита)
- **Подтверждение дохода:**
 - **Наемные работники:**
 - общий трудовой стаж – не менее 1 года;
 - на последнем месте работы – не менее 3 месяцев;
 - справка по форме банка или 2НДФЛ
 - **ИП, собственники бизнеса:**
 - срок ведения бизнеса – не менее 1 года;
 - проводится финансовый анализ бизнеса

Требования к объекту залога

Что можно приобрести с использованием
ипотечного кредита

1. Доля(и) – докупить до целого;
2. Комната;
3. Квартира в многоквартирном доме;
4. Жилой дом с земельным участком;
5. Квартира с земельным участком;
6. Земельный участок.

Требования к объекту залога

- иметь отдельную от других квартир или домов кухню и санузел;
- быть подключенным к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения;
- быть обеспеченным холодным водоснабжением;
- иметь в исправном состоянии входную дверь, окна и крышу;
- располагаться в здании, которое не находится в аварийном состоянии и не стоит в плане на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением;
- не иметь перепланировок, которые не подлежат официальному согласованию или такое согласование представляется проблематичным;
- у каждого банка могут быть свои специфические требования к объекту недвижимости и оформлению документов по нему.



Расчеты по сделке

Выдача кредитных средств
и полный расчет с
продавцом



Возможные варианты расчетов

- Через банковскую ячейку
- На счет продавца после регистрации сделки
- Через аккредитив
- Расчет с продавцом до регистрации сделки

СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ

**ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕЧНАЯ ПРОГРАММА
СО СТАВКОЙ 6% ДЛЯ СЕМЕЙ С ДЕТЬМИ**



КТО МОЖЕТ СТАТЬ УЧАСТНИКОМ ПРОГРАММЫ

**СЕМЬИ, В КОТОРЫХ С 1 ЯНВАРЯ 2018
ПО 31 ДЕКАБРЯ 2022 РОЖДАЕТСЯ
ВТОРОЙ И/ИЛИ ТРЕТИЙ РЕБЕНОК**



КАК ДОЛГО ДЕЙСТВУЕТ СТАВКА 6%?

- ★ ПРИ РОЖДЕНИИ
ВТОРОГО РЕБЕНКА → 3 ГОДА
- ★ ПРИ РОЖДЕНИИ
ТРЕТЬЕГО РЕБЕНКА → 5 ЛЕТ
- ★ ПРИ РОЖДЕНИИ ВТОРОГО
И ТРЕТЬЕГО РЕБЕНКА → 3 + 5 ЛЕТ (8 ЛЕТ)



После окончания льготного периода ставка меняется по формуле:
ключевая ставка ЦБ (на дату выдачи кредита) + 2 п.п. Например,
на данный момент ключевая ставка ЦБ – 7,75%. При заключении
договора сейчас, по окончании льготного периода ставка
по кредиту составит 9,75%.

КАКОЙ МАКСИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР КРЕДИТА И УСЛОВИЯ ЕГО ПОЛУЧЕНИЯ?

ВАЖНЫЕ УСЛОВИЯ:

- ✓ ПОКУПКА ЖИЛЬЯ **В НОВОСТРОЙКЕ**
- ✓ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС **НЕ МЕНЬШЕ 20%**



- В МОСКВЕ И ОБЛАСТИ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ → ДО **8 МЛН** РУБЛЕЙ*
- В ДРУГИХ РЕГИОНАХ РОССИИ → ДО **3 МЛН** РУБЛЕЙ*

***Сумма кредита – не полная стоимость квартиры.** В установленный лимит укладывается большинство двухкомнатных и трехкомнатных квартир, за исключением элитного жилья.

МАТЕРИНСКИЙ (СЕМЕЙНЫЙ) КАПИТАЛ может направляться на:

- 1. Улучшение жилищных условий;**
- 2. Получение образования ребенком (детьми);**
- 3. Формирование накопительной части трудовой пенсии для женщин, родивших (усыновивших) второго (третьего и последующего) ребенка.**

Направление материнского (семейного) капитала на приобре- тение жилья

на уплату первоначаль-
ного взноса при ипотеч-
ном креди-
товании

на погашение
задолженности
по ипотечным
кредитам, в
том числе
привлеченным
до возникнове-
ния права на
материнский
(семейный)
капитал

на уплату взносов
в рамках жилищ-
но-накопительных
программ, прог-
рамм участия в
долевом строи-
тельстве

на покупку жилья
путем присоеди-
нения средств
материнского
(семейного) капи-
тала к собствен-
ным средствам

НАКОПИТЕЛЬНО-ИПОТЕЧНАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ

Возникновение права на использование накоплений для жилищного обеспечения

Основаниями возникновения права на использование накоплений, учтенных на именном накопительном счете участника НИС, согласно статье 10 Федерального закона, являются:

1. Общая продолжительность военной службы, в том числе в льготном исчислении, 20 лет и более.

2. Увольнение военнослужащего, общая продолжительность военной службы которого составляет 10 лет и более:

а) по достижении предельного возраста пребывания на военной службе;

б) по состоянию здоровья - в связи с признанием его военно-врачебной комиссией **ограниченно годным к военной службе;**

в) в связи с организационно-штатными мероприятиями;

г) по семейным обстоятельствам, предусмотренным статьей 50 Федерального закона «О воинской обязанности и военной службе».

3. Исключение участника НИС из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением умершим.

4. Увольнение военнослужащего по состоянию здоровья – в связи с признанием его военно-врачебной комиссией не годным к военной службе (вне зависимости от выслуги лет).

Участник НИС имеет право:

1. Ежегодно получать в федеральном органе исполнительной власти, в котором проходит военную службу, сведения о средствах, учтенных на его именном накопительном счете.
2. Приобрести в собственность жилое помещение (жилые помещения) с использованием ЦЖЗ и (или) ипотечного кредита (займа) в порядке и на условиях, которые определены статьями 14 и 15 Федерального закона.
3. Приобрести в собственность жилое помещение (жилые помещения) за счет средств, накопленных на его именном накопительном счете и средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения, предусмотренных частью 1 статьи 4 Федерального закона, после возникновения права на их использование.
4. При наступлении права на использование накоплений использовать средства на его именном накопительном счете для улучшения жилищных условий или иных целей.

Приобретение собственного жилья участником НИС допускается в любом регионе Российской Федерации, вне зависимости от места прохождения военной службы.

Право военнослужащего на участие в НИС и получение ЦЖЗ для приобретения им жилья не зависит от его жилищных условий и семейного положения.

Приобретение жилых помещений с использованием средств целевого жилищного займа

■ с привлечением средств ипотечного кредита;

В соответствии с Правилами предоставления ЦЖЗ продавец жилого помещения получает сумму первоначального взноса за счет средств федерального бюджета (в размере суммы накоплений на именном накопительном счете, указанной в Свидетельстве) только после государственной регистрации права собственности участника НИС на приобретаемое жилое помещение.

Если для покупки жилого помещения используются как средства ЦЖЗ, предоставленные Учреждением, так и средства ипотечного кредита, предоставленные кредитором, то приобретенная квартира будет находиться в залоге как у кредитора (до окончания погашения задолженности по кредиту), так и у Российской Федерации (до возникновения права на использование накоплений).

■ без использования кредитных средств - только за счет средств ЦЖЗ

Сумма средств для приобретения жилого помещения в данном случае рассчитывается исходя из размера накоплений на именном накопительном счете, указанного в Свидетельстве, и размера личных средств участника НИС (при наличии).

В случае использования участником НИС только средств ЦЖЗ (без привлечения кредитных средств) залог в пользу Российской Федерации оформляется в силу закона при регистрации сделки.

Спасибо за внимание

www.riolux.ru

агентство недвижимости
РИО-ЛЮКС



**Баженова
Татьяна Анатольевна**

Руководитель отдела кредитования

м. 8-912-805-23-32, 45-23-32
riolux_ipoteka@mail.ru

455049, г.Магнитогорск, ул. Труда, 32; т. 8(35 19) 49-67-07, riolux@mail.ru